TRIBUNALE DI NAPOLI

V^ Sezione Civile

Procedura: ..... + 1 C/O .....**R.G.E. n. 9/2023**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Guglielmo MANERA

OGGETTO: Perizia di stima degli immobili siti in Napoli alla via Cardinale Filomarino n. 78, identificati al NCEU di Napoli a

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2
Consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1
Superficie 250 mq Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

CREDITORE PROCEDENTE:

.....nato a ..... il .....
C.F. .....
..... nata a .....il .....
C.F. .....
rappresentati e difesi dall' Avv. .....e dall'Avv. .....con studio in .....
pec: pec:

DEBITORE ESECUTATO:

..... nato a .....il.....
C.F. .....rappresentato e difeso dall' .....con studio in ...
pec: **.....**

C.T.U.: **Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a ..... il .....con recapito professionale in .....alla ..... c.a.p. ..... iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

MANDATO: All'udienza del 29.09.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Guglielmo MANERA, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
QUESITO n.1:	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
QUESITO n. 2:	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
QUESITO n. 3:	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
QUESITO n. 4:	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESITO n. 5:	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESITO n. 6:	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESITO N. 7:	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
QUESITO n. 8:	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
SEZIONE A:	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
SEZIONE B:	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
QUESITO n. 9:	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
QUESITO n. 10:	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESITO n. 11:	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
QUESITO n. 12:	procedere alla valutazione dei beni.
QUESITO n. 13:	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
QUESITO n. 14:	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa da .....nato a ....il .....
C.F. .....e ..... nata a..... il.....
C.F. .....nei confronti di .....nato a.....il .....
C.F. ..... per i diritti da esso vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui i soggetti sopraindicati sono pieni ed esclusivi proprietari dei seguenti diritti:

LOTTO UNICO

Nuda proprietà per 1/1 di

1) **Appartamento** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO 2, con annesso terrazzo a livello, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2 consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

2) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

3) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Nuda proprietà di 1/2 indiviso di

4) **Appezzamento di terreno** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1 Superficie 250 mq
Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 16.01.2020, a firma del Notaio ..... di ..... attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione all'***Allegato n. 1***).

Il creditore procedente ha depositato estratto catastale storico e i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, sig. .....nato a ..... il .....C.F. .....

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il debitore esecutato, ai sensi dell'art. 179 c.c., veniva in possesso dei predetti diritti sugli immobili per effetto di donazione e/o successione, quale bene personale;

Il creditore procedente ha, altresì, depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, *Allegato n. 2***), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

in merito alla provenienza:

a) trascrizione in data .....nn. ..... nascente da atto di donazione per rogito Notaio .....di .....del ....., rep. .....col quale **.....**nata a ..... il .....C.F. .....donava al proprio figlio sig. ..... nato a .....il ..... C.F. ..... le quote di proprietà così descritte:

Nuda proprietà per 1/1 di

1) **Appartamento** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO 2, con annesso terrazzo a livello, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2 consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

2) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

3) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Nuda proprietà di 1/2 indiviso di

4) **Appezzamento di terreno** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1 Superficie 250 mq
Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

(**vedi atto di donazione di cui all'allegato 4**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

b) **trascrizione in data.....nn.** .....nascente da atto di donazione per rogito Notaio .....di Napoli del ..... rep. ..... col quale il sig. .....nato ad ..... il .....donava alla propria figlia adottiva sig.ra **.....**nata a Napoli il .....C.F. ..... le quote di proprietà così descritte:

Nuda proprietà per 1/1 di

1) **Appartamento** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO 2, con annesso terrazzo a livello, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2 consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Nuda proprietà di 1/2 indiviso di

1) **Appezzamento di terreno** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1 Superficie 250 mq
Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

(**vedi atto di donazione di cui all'allegato 5**)

I beni indicati come deposito C/2 entravano in possesso del titolare del diritto in virtù di successione ereditaria di .....nato ad ... il .....deceduto in ..... il .....lasciando a sé superstite, quale unica erede legittima, la figlia **.....**nata a ..... il .....

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

2) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

3) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

in merito alle formalità pregiudizievoli:

a) **trascrizione in data ..... nn.** .....nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato .....rep. .... a favore di ..... nato a ... il ..... C.F. .....e ..... nata a .... il ..... C.F. .....e contro .....nato a ..... il ..... C.F. ..... gravante sui diritti di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 –, distinte al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2
Consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1
Superficie 250 mq Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'***Allegato n. 2)***

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia.

Il creditore procedente non ha depositato certificato di estratto di matrimonio dell'esecutato.

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, con le relative annotazioni marginali.

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento
Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (**22.02.2023)** gli immobili, oggetto della presente relazione, erano nella piena proprietà di **.....**nata a ..... il ..... C.F. .....

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di donazione per rogito Notaio ..... di ..... del .....rep. ..... trascritto in data .....nn. .....

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei soggetto/i debitore/i, che si riporta all' ***Allegato n. 4)***.

Il sottoscritto ha prodotto, altresì, copia del titolo di acquisto in capo al dante causa, antecedente al ventennio che precede in pignoramento, che si riporta all'***Allegato n. 5).***

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che, per una migliore vendibilità dei cespiti oggetti di pignoramento e per la loro conformazione fisica, siano inscindibili e possano costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto di provvedimento sono pignorati in quota e non sono divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, **Avv. Stefano VITALE**, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **18.10.2023**, e in tale data NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per l'assenza del debitore e/o di altro occupante dei cespiti pignorati; Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode nominato, **Avv. Stefano VITALE**, eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **18.10.2023**, **14.11.2023**, **23.11.2023**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la prsenza del debitore e/o di altro occupante dei cespiti pignorati che consentivano agli ausiliari liberi accesso all'immobile pignorato.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all'***Allegato n. 3).***

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

1) Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano secondo dello stabile in cui è allocato, con accesso da pianerottolo dalla cassa scale, composto di 3,5 vani ed accessori, corrispondente al bene identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2
Consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

L'immobile è dotato di aree scoperte, quale ampio terrazzo frontistante le aree interne allo stabile in cui è allocato.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con pianerottolo, vano scala, pensile, cortile interno comune, appartamento di cui al sub 14 di proprietà aliena, giardino particella 658 e proprietà della Chiesa di .... salvo altri.

2) Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile, identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

3) Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile, identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

4) Trattasi di area scoperta, corrispondente al 50% dell'area adibita a giardino, avente accesso da cortile comune, interno allo stabile, identificato al catasto urbano al

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1
Superficie 250 mq Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

Alla data del detto sopralluogo, il bene 1 risultava arredato e ben rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici; i beni 2 e 3 risultavano in stato di abbandono e in condizioni di insalubrità; il bene 4 era in condizioni compatibili con la propria destinazione d'uso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona, con individuazione dello stabile, di cui all'***Allegato n. 6)*** foto aereo-satellitare della zona, di cui all'***Allegato n. 7)*** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'***Allegato n. 8),***

2) *Variazioni catastali:*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) *Acquisizione mappe censuarie:*

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'***Allegato n. 8)***.

4) *Descrizione dei beni:*

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere SECONDIGLIANO alla Via Cardinale Filomarino n. 78 , e si compone di tre piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona PERIFERICA, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui lo stabile risulta regolare.

Il fabbricato è stato, poi, ampliato e sopraelevato sempre anteriormente a detta data, in virtù delle licenze edilizie n. 613/1959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 01.06.1959 (P.E. n. 26/59) e n. 340/1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 2903.1966.

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, per cui, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 47/1985, è stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Napoli in data 09.11.1985, prot. gen. 326132, pratica 721/1/1985, in relazione alla quale è stato rilasciato relativo provvedimento di condono edilizio giusta disposizione dirigenziale n. 15197 del 19.01.2009 (PG/2009/59631 del 07.05.2009).

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto ha estrapolato copia del predetto titolo edilizio, in uno alla predetta pratica di condono edilizio, che viene riportato all'***Allegato n. 14).***

La disposizione attuale degli spazi non corrisponde a quanto indicato nei titoli edilizi summenzionati.

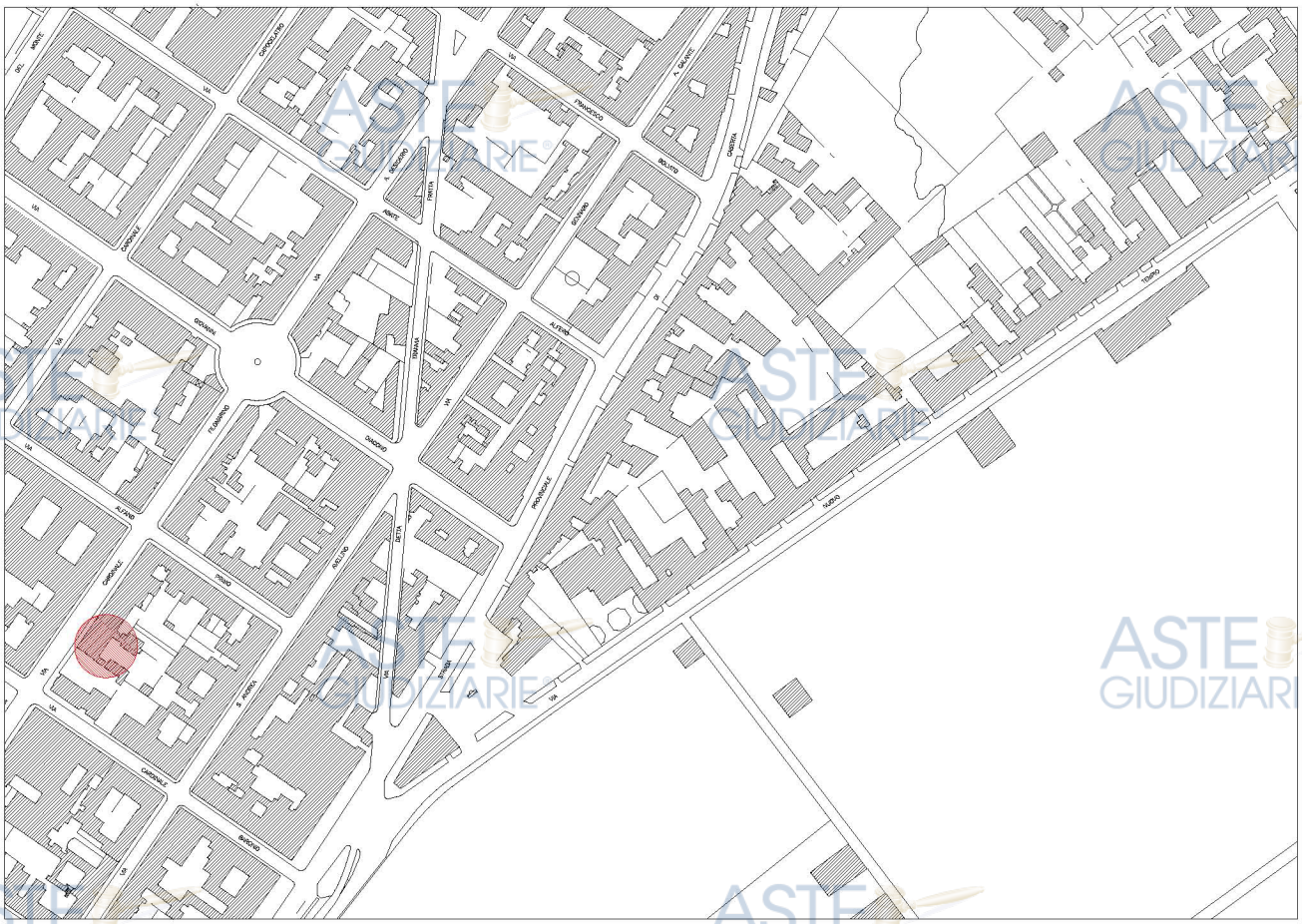
La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano. con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 50/100 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed antistante ampio spazio libero, vuoto da costruzioni edificate nella parte laterale, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO VERTICALE CON INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE PIGNORATO



Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.

Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato

Estratto di mappa – COMUNE DI NAPOLI Foglio 23 p.lla 304

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche ***Allegato n. 13***).

Zona nella quale è ubicato il bene pignorato

Vista Via Cardinale Filomarino

Vista Via Cardinale Filomarino

Vista Via Cardinale Filomarino
immobile in cui sono allocati i cespiti

Vista Via Cardinale Filomarino
immobile in cui sono allocati i cespiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Stabile nel quale sono ubicati i beni pignorati

Vista Via Cardinale Filomarino
immobile di cui al sub 13

Vista portone di ingresso allo stabile
in cui sono allocati i beni

Vista androne dello stabile

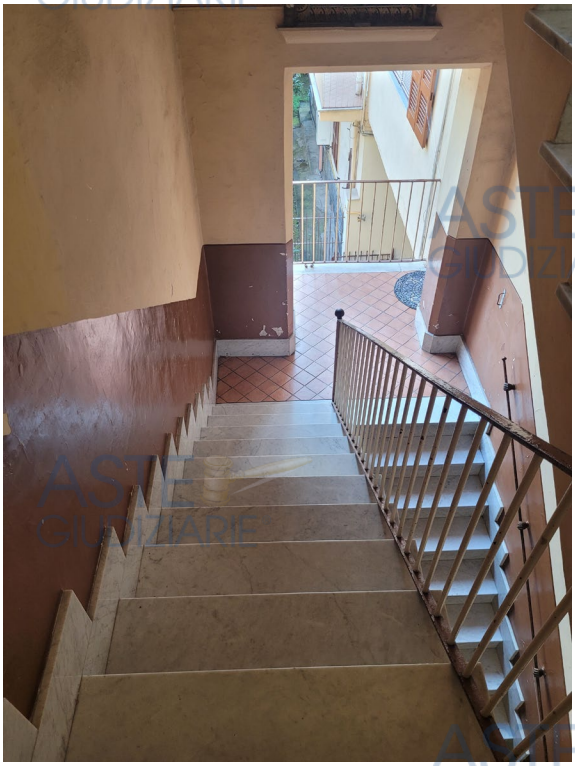
Vista prospetto interno dello stabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Stabile nel quale sono ubicati i beni pignorati

Vista androne dello stabile



Vista cassa scale di accesso ai piani

Vista cassa scale di accesso ai piani

Vista porta di accesso al cespite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

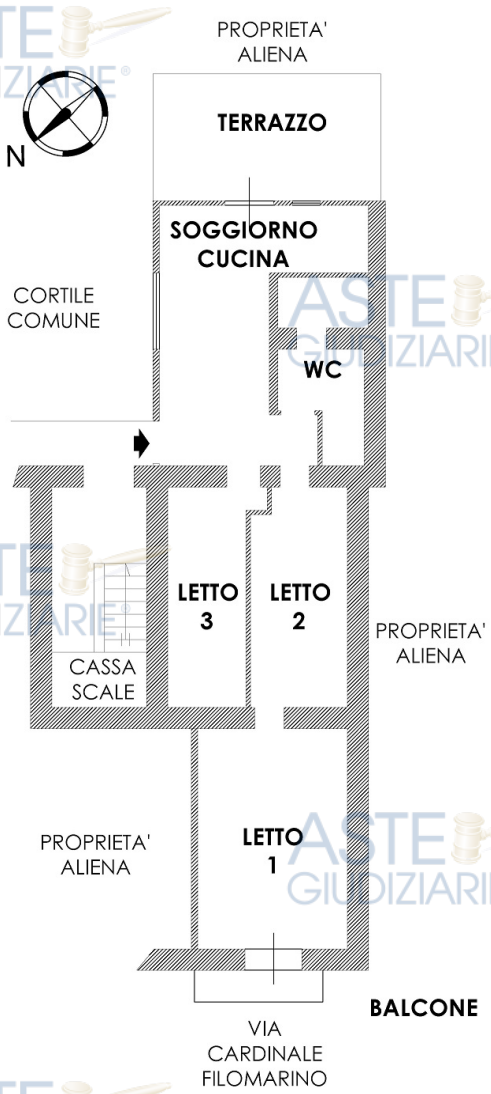
Appartamento piano secondo:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano secondo della stabile, si compone di un appartamento di 3,5 vani per una superficie netta pari a circa 70,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell'***Allegato n. 11)***.

Di altezza interna variabile per la presenza di controsoffittature, con h media pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 69,36 e una superficie non residenziale di mq 157,48 (terrazzo) così distinte:

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie interna utile (mq)*	*Superficie non residenziale (mq)*	*Superficie tramezzi interni (mq)*	*Superficie murature portanti (mq)*
1	Cucina/Soggiorno	21,19			
2	Letto 1	19,02			
3	Letto 2	11,99			
4	Letto 3	9,95			
5	Wc 1	7,21			
6	Terrazzo		16.20		
7	Balcone		2.29		
	Totali	**69.36**	**18.49**	**2.70**	**10.85**

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti – PIANO 2



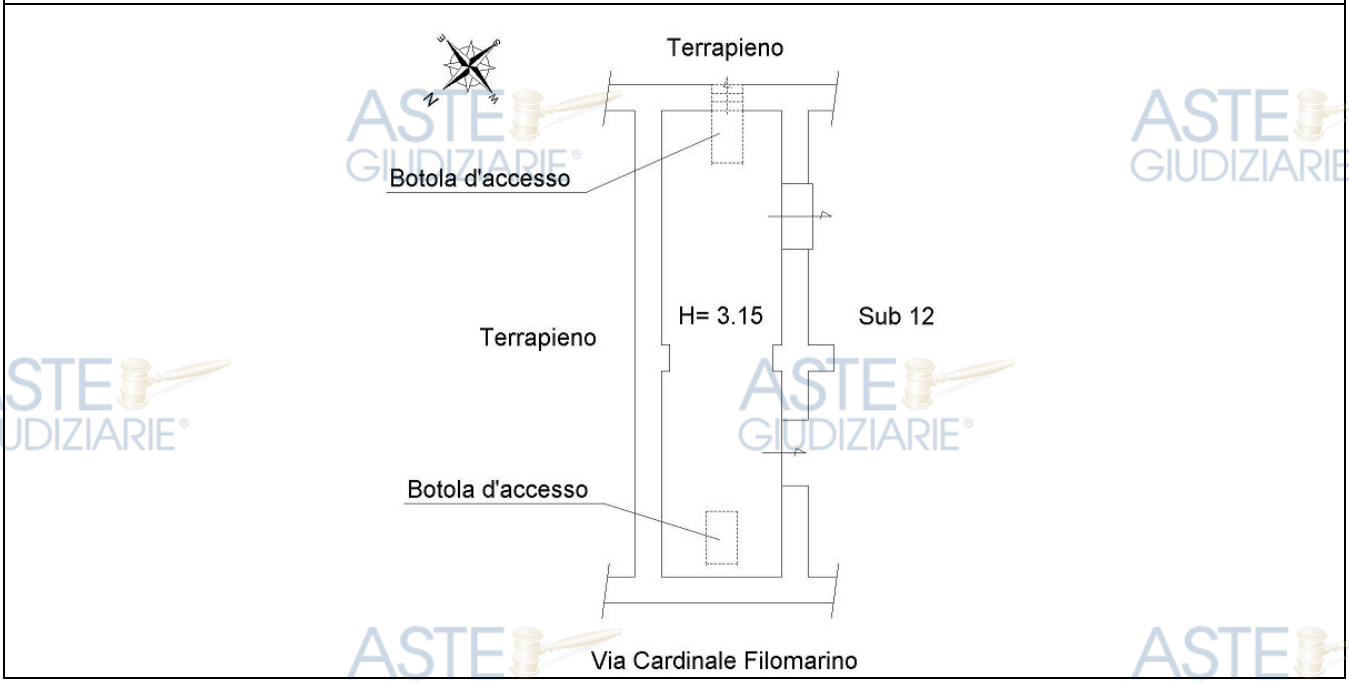
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Locale deposito interrato Sub 11 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, formato da un unico grande ambiente, di circa **32,00 mq**, come planimetricamente riportato nell'***Allegato n. 11)***.

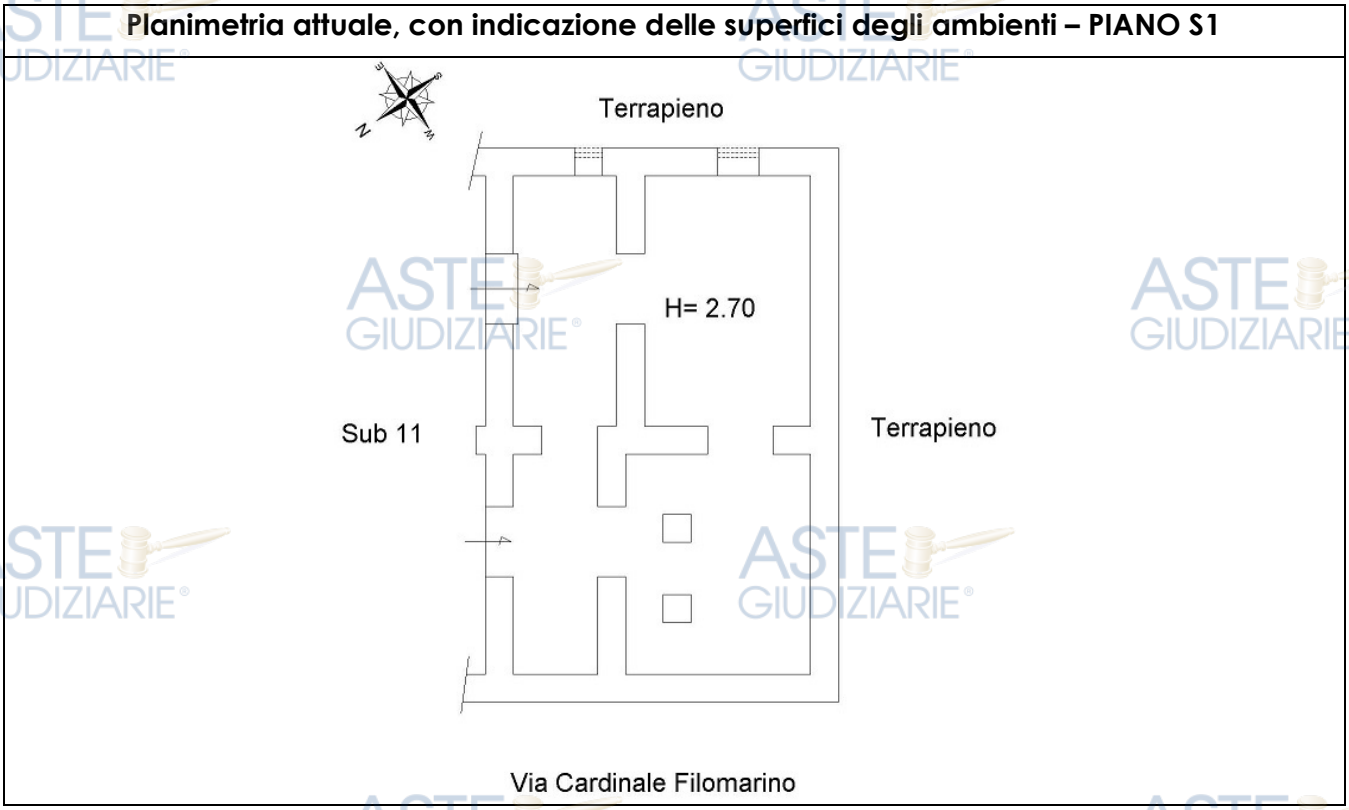
Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti – PIANO S1



Locale deposito interrato Sub 12 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, non avente accesso autonomo, formato da quattro ambienti, di circa **65,00 mq** , come planimetricamente riportato nell'***Allegato n. 11)***.

Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti – PIANO S1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Area destinata a giardino interno allo stabile

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dell'immobile prende accesso da cancello interno su cortile comune e si compone di un'area pari a circa 250 mq, corrispondente alla metà del giardino retrostante allo stabile, posta sul lato destro per chi entra dal cortile.

Il sottoscritto precisa che, su tale area scoperta, in fase di sopralluogo, rinveniva la presenza di locale adibito a deposito di circa 20 mq, non avente legittimità urbanistica.

Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto abitativo nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo residenziale.

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere di Secondigliano alla VIA Cardinale Filomarino n. 78, e si compone di tre piani fuori terra.

L'immobile è sito in zona periferica, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

Non è presente servizio di guardiania diurno e servizio di sorveglianza notturno.

I servizi offerti sono da ricercarsi ad oltre 300m di distanza.

Sebbene il fabbricato sia allocato in posizione periferica rispetto al centro cittadino, le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1÷3 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni di cui trattasi, formanti un unico lotto di vendita, sono costituiti da un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato ad uso residenziale, situato nel Comune di Napoli, in zona residenziale, ad alta densità edilizia; due locali interrati, ad uso deposito e porzione del giardino retrostante allo stabile, corrispondente al 50% dello stesso.

Il lotto su cui insiste il cespite pignorato è chiuso e delimitato.

L'accesso al lotto sul quale è presente il cespite è garantito da cancello pedonale posto a sud-ovest del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al lotto sono buone, come gli spazi aperti interni al lotto, che non risultano, però, essere di proprietà e/o di pertinenza del soggetto pignorato.

Vi è cortile comune per l'accesso ad alcuni immobili.

L'accesso all'appartamento al piano secondo si realizza attraverso vano scala chiuso.

La scala è anch'essa in tufo e rifinita con zoccolino di marmo e parapetto in ferro a disegni semplici.

Il vano scala chiuso è costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore 2/3cm; balaustra in ferro con disegni semplici; pareti intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato protette da grate in ferro; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone.

I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio.

Le facciate esterne sono trattate con idropittura al quarzo colorata per esterni su strato di intonaco in discreto stato manutentivo; gli infissi esterni, completi di persiane, sono in alluminio anodizzato ed in buono stato manutentivo.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante massetto delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

Caratteristiche interne del bene pignorato (appartamento al secondo piano):

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una ottima viabilità di contorno, ubicato in zona periferica, dotata di fermate autobus e ben servita da altri mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 28.10.2022, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in ottime condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'***Allegato n. 14)***.

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano sesto dello stabile.

Il cespite pignorato è dotato di pertinenze, quali il terrazzo a livello, avente vista su parti comuni allo stabile e su aree non di proprietà e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio, in cui esso è allocato, è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento è munito di portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

L'appartamento, sito al piano secondo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc…); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia a condesazione posizionata sul terrazzo, in posizione coperta; è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E' presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in **€ 2.500,00).**

All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è ottimo, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (***Allegato n. 13)***.

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente, il bene pignorato, summenzionato, NON necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.

Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIATE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	BUONO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
1) pavimenti;
2) pareti e soffitti;
3) infissi;
4) impianto elettrico;
5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6) impianto di riscaldamento;
nonché dei seguenti elementi comuni:
1) accessi, scale e ascensore;
2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi BUONO.

Non esiste condominio costituito, inerentemente alla gestione delle aree comuni dello stabile.

L'impianto di riscaldamento ambientale dell'appartamento è alimentato a gas metano e le spese per l'utilizzo dello stesso sono di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre a quelli summenzionati.

Caratteristiche interne del bene pignorato (locale deposito interrato):

Locale deposito interrato Sub 11 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, formato da un unico grande ambiente, di circa **32,00 mq**.
L'immobile pignorato è composto da un unico ambiente e le condizioni di manutenzione dello stesso sono SCADENTI, non compatibili con l'uso a cui esso è destinato.

Il detto locale, posto a livello sotto-strada, è in stato di totale abbandono, vuoto è libero.

Caratteristiche interne del bene pignorato (locale deposito interrato):

Locale deposito interrato Sub 12 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, non avente accesso autonomo, formato da quattro ambienti, di circa **65,00 mq**.

L'immobile pignorato è composto da un unico ambiente e le condizioni di manutenzione dello stesso sono SCADENTIi, non compatibili con l'uso a cui esso è destinato.

Il detto locale, posto a livello sotto-strada, è in stato di totale abbandono, vuoto è libero.

Caratteristiche interne del bene pignorato (area giardino al piano terra):

Area destinata a giardino interno allo stabile

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dell'immobile prende accesso da cancello interno su cortile comune e si compone di un'area pari a circa 250 mq, corrispondente alla metà del giardino retrostante allo stabile, posta sul lato destro per chi entra dal cortile.

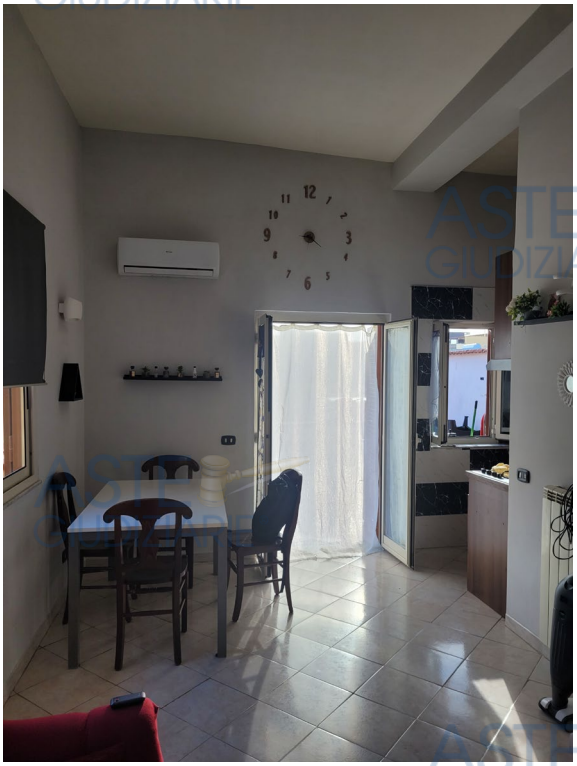
Il sottoscritto precisa che, su tale area scoperta, in fase di sopralluogo, rinveniva la presenza di locale adibito a deposito di circa 20 mq, non avente legittimità urbanistica, in SCADENTI condizioni di manutenzione
Le condizioni generali dell'area scoperta (giardino) sono compatibili con la destinazione d'uso del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie interne del bene pignorato (appartamento sub 13)

Vista locale ingresso/soggiorno-cucina



Vista locale soggiorno/cucina

Vista locale letto 1

Vista locale letto 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie interne del bene pignorato

Vista locale letto 3

Vista locale bagno

Vista area terrazzo

Vista area terrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Fotografie del bene pignorato (giardino)

Vista area comune per l'accesso al giardino

Vista area giardino

Vista area giardino

Vista locale deposito edificato sull'area giardino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nello stabile sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78, e così identificate:

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano secondo dello stabile in cui è allocato, con accesso da pianerottolo dalla cassa scale, composto di 3,5 vani ed accessori, corrispondente al bene identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2
Consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

L'immobile è dotato di aree scoperte, quale ampio terrazzo frontistante le aree interne allo stabile in cui è allocato.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con pianerottolo, vano scala, pensile, cortile interno comune, appartamento di cui al sub 14 di proprietà aliena, giardino particella 658 e proprietà della Chiesa di .....salvo altri.

Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile, identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile, identificato al catasto urbano alla

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2
Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Trattasi di area scoperta, corrispondente al 50% dell'area adibita a giardino, posta sulla destra entrando, avente accesso da cortile comune, interno allo stabile, identificato al catasto urbano al

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1
Superficie 250 mq Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e NON ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o diversa distribuzione degli spazi, presentate all'U.T.E. di Napoli in data antecedente al pignoramento per nessuno dei cespiti pignorati.

Il sottoscritto riporta, precisamente, le variazioni catastali riscontrate in visura per ogni singolo bene:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11
dall'impianto al 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 18/12/2008
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 18/12/2008 al 20/03/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2008
Pratica n. NA1119214 in atti dal 18/12/2008
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75191.1/2008)

dal 20/03/2014
Variazione del 20/03/2014 Pratica n. NA0109723 in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12
dall'impianto al 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 20/03/2014
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 20/03/2014
Variazione del 20/03/2014 Pratica n. NA0109724 in atti dal 20/03/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 19402.1/2014)

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13
dall'impianto al 01/01/1992
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 19/08/2016
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 19/08/2016
VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n. NA0334902 in atti dal 19/08/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 154200.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/09/1967, prot. n. 9682

Fg 23 p.lla 658

dall'impianto al 11/02/2014
Impianto meccanografico del 30/04/1962

dal 11/02/2014
VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/02/2014 Pratica n. NA0054435 in atti dal 11/02/2014 (n. 1930.1/2014) Annotazione di immobile: deriva dalla p.lla 306

Non vi sono variazioni per aggiornamento planimetrico presentate all'U.T.E. di Napoli in data seguente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo sono variati nel tempo.

I dati inerenti alla proprietà del cespite sono corretti.

Gli intestatari indicati in visura corrispondono ai titolari dei diritti reali sui beni pignorati.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione dei beni, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale originaria, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'***Allegato n. 10)***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

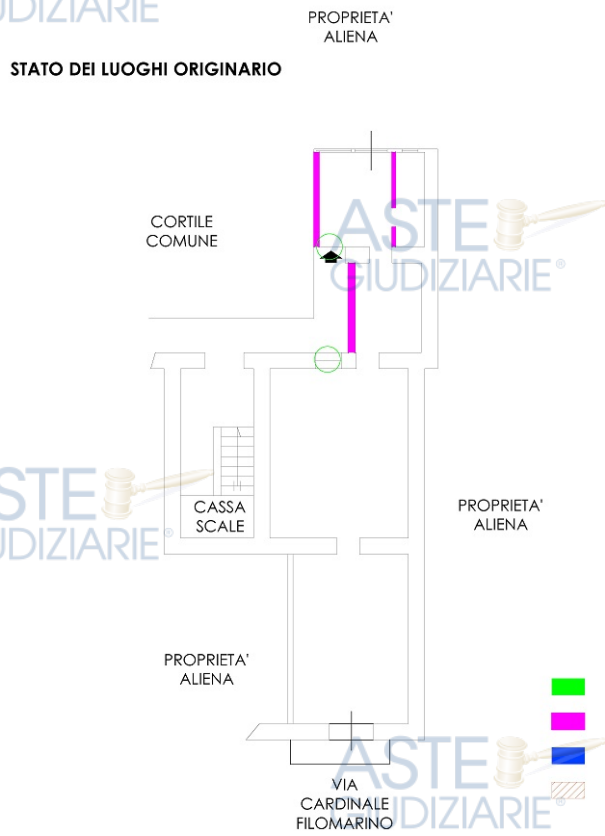
La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano rsecondo, **sub 13**, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'***Allegato n. 10)*** per una diversa disposizione degli spazi interni e/o aperture/chiusure di nuovi vani nelle murature ed un aumento di volume per edificazione di locali su area precedentemente scoperta.

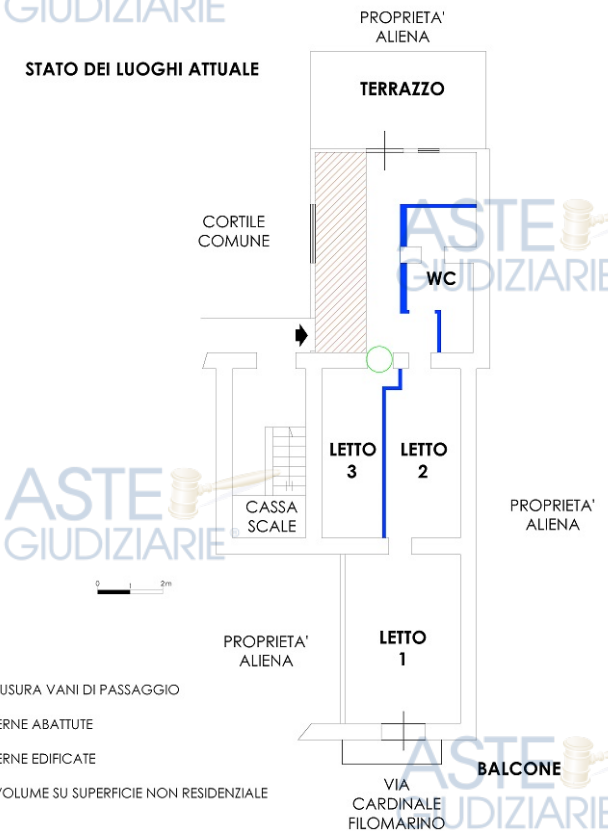
Il sottoscritto, effettuata ricerca presso l'Ente Comunale, ha potuto riscontrare che il predetto Ente non ha mai rilasciato alcun titolo autorizzativo per la realizzazione dei locali su aree precedentemente scoperte, da cui la loro completa abusività.

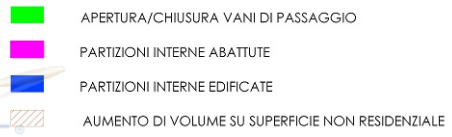
Le difformità riscontrare risultano avere carattere sostanziale e sono influenti ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Onde consentire, una chiara ed immediata comprensione degli abusi di cui sopra si allega planimetria dei luoghi attuale e planimetria catastale in atti, onde meglio chiarire le difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Elaborati grafici comparativi tra
lo stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale in atti e quello attuale







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Nuda proprietà per 1/1 di

1) **Appartamento** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO 2, con annesso terrazzo a livello, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 13 piano 2 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 2 consistenza 3,5 vani Rendita € 139,19

Trattasi di n. 1 Appartamento su unico livello, sito al piano secondo dello stabile in cui è allocato, con accesso da pianerottolo dalla cassa scale, composto di 3,5 vani ed accessori.

L'immobile è dotato di aree scoperte, quale ampio terrazzo frontistante le aree interne allo stabile in cui è allocato.

La destinazione è residenziale e le utenze sono di natura privata.

L'appartamento confina con pianerottolo, vano scala, pensile, cortile interno comune, appartamento di cui al sub 14 di proprietà aliena, giardino particella 658 e proprietà della Chiesa di Fatima, salvo altri.

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

2) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 11 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 30 mq Rendita € 82,37

Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile

Nuda proprietà di 1/4 indiviso di

3) **Locale deposito** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78 - PIANO S1, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Sez SEC Fg 7 p.lla 221 sub 12 piano S1 Zona cens. 4 Cat. C/2 Cl 2 Consistenza 63 mq Rendita € 178,95

Trattasi di un locale deposito completamente interrato, avente accesso da botole di passaggio posizionate sotto l'androne dello stabile

Nuda proprietà di 1/2 indiviso di

4) **Appezzamento di terreno** sito in Napoli alla Via Cardinale Filomarino n. 78, distinto al N.C.E.U. di NAPOLI al:

Fg 23 p.lla 658 Particella con qualità AGRUMETO di classe 1 Superficie 250 mq
Reddito dominicale € 8,59 agrario € 3,23

Trattasi di area scoperta, corrispondente al 50% dell'area adibita a giardino, avente accesso da cortile comune, interno allo stabile

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli soggetto/i esecutato/i in forza di atto di donazione per rogito Notaio ..... di ..... del .....rep. .....trascritto in data..... nn. .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.02.2024; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui lo stabile risulta regolare.

Il fabbricato è stato, poi, ampliato e sopraelevato sempre anteriormente a detta data, in virtù delle licenze edilizie n. 613/1959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 01.06.1959 (P.E. n. 26/59) e n. 340/1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 29.03.1966.

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, per cui, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 47/1985, è stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Napoli in data 09.11.1985, prot. gen. 326132, pratica 721/1/1985, in relazione alla quale è stato rilasciato relativo provvedimento di condono edilizio giusta disposizione dirigenziale n. 15197 del 19.01.2009 (PG/2009/59631 del 07.05.2009).

Vi sono abusi da regolarizzare ed i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vengono detratti dal prezzo di stima.

Il cespiti pignorati non sono dotati di pertinenze, ulteriori a quelle precedentemente menzionate, non hanno dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 247,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento, inerentemente all'appartamento di cui al sub 13.

Lo stato di conservazione è SCADENTE per quanto riguardi i locali deposito interrati.

Lo stato di conservazione del giardino retrostante allo stabile è BUONO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona A, **insediamenti di interesse storico** (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo idrogeologico, e geomorfologico.

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 67.753,12
arrotondato € 68.000,00

Valore della nuda proprietà per 1/1 del bene di cui al sub 13:

€ 54.750,00

Omissis

Valore della nuda proprietà per 1/2 indiviso del bene di cui al Fg 23 plla 658:

€ 9.375,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 5*) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:*

Gli immobili, oggetto della procedura, hanno subito, dalla data di trascrizione del pignoramento **(22.02.2023)** e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

Sez. Urb. SEC Foglio 7 Particella 221 Sub. 13
al 22.02.2023 e dal 08.05.2014 di proprietà

.....nata a .....il .....**(CF .....)** Usufrutto per 1/1

.....nato a ..... il **.....(CF .....)** Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del ..... Pubblico ufficiale .....Sede ..... Repertorio n. .....DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. .....Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal .....

al 08.05.2014 e dal 25.06.2006 di proprietà

..... nata a ..... il ..... **(CF .....)** Piena proprietà per 1/1

al 25.06.2006 e dal 14.02.1992 di proprietà

.....nato ad .....il ..... Usufrutto per 1/1

.....nata a..... il .....**(CF .....)** Nuda proprieta' per 1/1

Foglio 23 Particella 658

al 22.02.2023 e dal 08.05.2014 di proprietà

.....nata a ..... il ..... **(CF .....)** Usufrutto per 1/1

.....nato a ..... il**.....(CF .....)** Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del .....Pubblico ufficiale .....Sede.....Repertorio n. .....DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. .....Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal .....

al 08.05.2014 e dal 25.06.2006 di proprietà

.....nata a .....il .....**(CF .....)** Piena proprietà per 1/1

al 25.06.2006 e dal 14.02.1992 di proprietà

..... nato ad ..... il ..... Usufrutto per 1/1

.....nata a ..... il ..... **(CF .....)** Nuda proprieta' per 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Sez. Urb. SEC Foglio 7 Particella 221 Sub. 11
al 22.02.2023 e dal 08.05.2014 di proprietà

.....nata a ..... il .....**(CF .....)** Usufrutto per 1/2

..... nato a ..... il **.....(CF .....)** Nuda proprietà per 1/2

Atto del ..... Pubblico ufficiale .....Sede .....Repertorio n. ..... DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. ..... Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal .....

al 08.05.2014 e dal 25.06.2006 di proprietà

.....nata a .....il **.....(CF .....)** Piena proprietà per 1/2

al 25.06.2006 e dal 01.09.1967 di proprietà .....nato ad .....
il **.....**Piena Proprietà per 1/2

Sez. Urb. SEC Foglio 7 Particella 221 Sub. 12
al 22.02.2023 e dal 08.05.2014 di proprietà

.....nata a ..... il ..... **(CF .....)** Usufrutto per 1/2

.....nato a .....il **.....(CF .....)** Nuda proprietà per 1/2

Atto del .....Pubblico ufficiale .....Sede..... Repertorio n. .....DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. .....Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal .....

al 08.05.2014 e dal 25.06.2006 di proprietà

.....nata a .....il .....**(CF .....)** Piena proprietà per 1/2

al 25.06.2006 e dal 01.09.1967 di proprietà .....nato ad ..... il .....
Piena Proprietà per 1/2

Nel suddetto periodo N O N sono intervenuti frazionamenti catastali;

I dati di cui alla partita originaria corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui lo stabile risulta regolare.

Il fabbricato è stato, poi, ampliato e sopraelevato sempre anteriormente a detta data, in virtù delle licenze edilizie n. 613/1959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 01.06.1959 (P.E. n. 26/59) e n. 340/1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 29.03.1966.

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, per cui, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 47/1985, è stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Napoli in data 09.11.1985, prot. gen. 326132, pratica 721/1/1985, in relazione alla quale è stato rilasciato relativo provvedimento di condono edilizio giusta disposizione dirigenziale n. 15197 del 19.01.2009 (PG/2009/59631 del 07.05.2009).

Vi sono abusi da regolarizzare ed i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vengono detratti dal prezzo di stima.

Allo stato, però, non è stato possibile produrre copia delle licenze edilizie n. 613/1959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 01.06.1959 (P.E. n. 26/59) e n. 340/1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 29.03.1966 e copia della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto, per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti presso l'Archivio dell'Ente.

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto ha estrapolato copia della pratica di condono edilizio, che viene riportato all'***Allegato n. 14).***

La pratica di condono edilizio, a nome ..... è inerente a beni facenti parte dello stabile in cui sono ubicati i beni staggiti **ma non riguarda, specificatamente, i beni di cui trattasi.**

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'Ente Comunale risulta licenza di abitabilità, ma non è stato possibile estrarne copia per l'impossibilità da parte dell'Ufficio preposto (Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli) di accedere agli atti presso l'Archivio dell'Ente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona A, **insediamenti di interesse storico**
(articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo idrogeologico, e geomorfologico.

Destinazione urbanistica del terreno:

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004;

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla **tav. 13** di cui all'***Allegato n. 16***);

- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla **tav. 14**, di cui all'***Allegato n. 17***);

- **non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento;

- **non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;

- **non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana

- **non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Per quanto concerne vincoli geomorfologici, è classificata, per la maggior estensione, area a bassa instabilità.

Lo stralcio della planimetria inerente alla zonizzazione del territorio comunale secondo la variante vigente del P.R.G., così come di seguito visualizzato, è raccolta nell'***Allegato n. 15***).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari.

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, ma che la planimetria catastale attuale dell'immobile di cui al sub 13 non risulta conforme a quella reale pignorata ed allo stato reale dei luoghi.

La situazione reale dei luoghi è DIFFORME rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, di cui al sub 13, ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, vedi ***Allegato n. 11)***, per :

- ✓ diversa disposizione degli spazi interni,
- ✓ aumento di superficie per realizzazione di volumi su aree precedentemente scoperte
- ✓ apertura e/o chiusura di vani di passaggio,

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

L'immobile in cui è allocato il bene pignorato risulta avere legittimità urbanistica.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui lo stabile risulta regolare.

Il fabbricato è stato, poi, ampliato e sopraelevato sempre anteriormente a detta data, in virtù delle licenze edilizie n. 613/1959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 01.06.1959 (P.E. n. 26/59) e n. 340/1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Napoli il 29.03.1966.

Vi sono abusi da regolarizzare ed i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vengono detratti dal prezzo di stima.

Istanze di condono presentate:

Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Nel suddetto stabile, sono state compiute opere in difformità ai detti titoli autorizzativi, per cui, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge 47/1985, è stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Napoli in data 09.11.1985, prot. gen. 326132, pratica 721/1/1985, in relazione alla quale è stato rilasciato relativo provvedimento di condono edilizio giusta disposizione dirigenziale n. 15197 del 19.01.2009 (PG/2009/59631 del 07.05.2009).

La pratica di condono edilizio, a nome ..... è inerente a beni facenti parte dello stabile in cui sono ubicati i beni staggiti ma non riguarda, specificatamente, i beni di cui trattasi.

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile di cui al sub 13 è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti, inerente al sub 13, di cui all'***Allegato n. 10)*** e quella attuale, di cui all'***Allegato n. 11)***, **sono emerse** difformità.

Vi sono, inoltre, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti.

La presenza delle succitate opere abusive comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare le realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità, da ciò la completa abusività delle opere.

Tali difformità comportano variazione di cubatura e sono influenti ai fini della definizione del valore del bene.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

Inattuabile (regolarizzazione aumenti di superficie e di volume realizzati in maniera abusiva, modifiche dei prospetti) da cui discende l'obbligatorietà della rimessa in pristino, i cui costi sono quantizzabili in **€ 25.315,00** (I.V.A. compresa)

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	315,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
• rimessa in pristino stato dei luoghi originario – abbattimento volumi abusivi:		22.500,00
Totale	**€**	***25.315,00***

Attuabile, in parte, (regolarizzazione diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Napoli, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria pratica da versare al Comune di Napoli:	€	315,00
• sanzione amministrativa (art. 37 – comma 4 – D.P.R. 380/01):	€	1.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	1.000,00
Totale	**€**	***2.315,00***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici,

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	2.500,00
Totale	**€**	***2.500,00***

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

L'aggiornamento della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti, è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCFA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
Totale	**€**	***500,00***

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato, di cui al sub 13, è nel possesso giuridico del custode nominato, **Avv. Stefano VITALE** e nel possesso materiale della sig.ra **.....** nata a ..... il ..... C.F. ....., affittuario dello stabile, in virtù di regolare contratto di locazione, stipulato in data 08/05/2021 e registrato in data 04.06.2021, quindi, opponibile alla procedura.

Il sottoscritto ha verificato che presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate risultano, alla data odierna, atti privati di locazione inerenti all'immobile in oggetto.

Il sottoscritto riporta copia del detto contratto all'***Allegato n. 22).***

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza degli occupanti dell'immobile, riportato all' ***Allegato n. 24),*** constatando che gli stessi risultano effettivamente residenti nello stabile pignorato.

Il verbale si sopralluogo è raccolto all'***Allegato n. 3***).

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a **€ 5.400,00 annui**, con rate mensili pari ad **€ 450,00** ciascuna.

Il sottoscritto, per la ricerca del reddito annuo, ha fatto riferimento ai dati riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nazionale, riportata all'***Allegato n. 20)*** e sulla base di contrattazioni reali (borsino immobiliare, riportati all'***Allegato n. 21)*** oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo; l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato, constatando che il valore di locazione medio corrisponde a quello riportato nel contratto di locazione in atti e pari a € 450,00 mensili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde al quesito, non ricorrendone le circostanze.

Non vi è alcun decreto di assegnazione della casa coniugale e/o verbale di omologa di separazione.

Regime patrimoniale del/i debitore/i:

Il debitore esecutato, ai sensi dell'art. 179 c.c., veniva in possesso dei predetti diritti sugli immobili per effetto di donazione e/o successione, quale bene personale;

Il creditore procedente ha, altresì, depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il debitore, alla data odierna, risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio ..... di ..... depositate agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Non Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, riscaldamento, ecc..) è di natura privata.

La spesa riferita al consumo idrico è di natura privata.

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non Esistono spese non pagate per l'anno, 2022 e spese non pagate per l'anno 2023.

Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori esecutati, oltre che intervento nella presente procedura per il recupero di crediti riferiti ad anni precedenti al 2021.

Il sottoscritto ribadisce che, come da precedente indicazione, non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:
1)Domande giudiziali;
2)Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3)Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4)Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5)Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Esiste Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni, regolate da atto notarile pubblico per rogito .....del .....avente numero rep. ..... racc. .....

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi:

1 Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 27.630,00** come precedentemente quantizzati.

2 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a € **€ 500,00**

4 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.500,00.**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 30.630,00***

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'***Allegato n. 18)***.

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Non Esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, riscaldamento, ecc..) è di natura privata.

La spesa riferita al consumo idrico è di natura privata.

Non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non Esistono spese non pagate.

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona semicentrale del Comune di Napoli e precisamente nel quartiere SECONDIGLIANO.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Calcolo della superficie commerciale:

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale***, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), come meglio specificato di seguito:

La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

SUPERFICI PRINCIPALI

a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima ≤ a mt 2,40;
h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min ≥ mt 2,40;
i) 15% soppalchi non abitabili;
j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima ≥ mt 2,40;

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min ≥ mt 2,40;
o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima ≤ mt 2,40;
q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
t) 60% Box – collegato ai vani principali;
u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) *25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;*
b) *35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;*
c) *35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;*
d) *40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;*
e) *25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;*
f) *15% dei giardini di appartamento;*
g) *10% dei giardini di ville e villini;*
h) *10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;*

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, (sub 13) come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 82,00**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **82,10 mq**

Appartamento composto di 7,5 vani ed accessori: S.c. **82,00 mq** ***(arrotondato)***

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie interna utile (mq)*	*Superficie non residenziale (mq)*	*Superficie tramezzi interni (mq)*	*Superficie murature portanti (mq)*
1	Cucina/Soggiorno	21,19			
2	Letto 1	19,02			
3	Letto 2	11,99			
4	Letto 3	9,95			
5	Wc 1	7,21			
6	Terrazzo		16.20		
7	Balcone		2.29		
	Totali	**69.36**	**18.49**	**2.70**	**10.85**

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	*Declaratoria*	*Superficie reale (mq)*	*Percentuale di Ponderazione (mq)*	*Superficie ponderata (mq)*	*Superficie commerciale (mq)*
a)	*Superficie netta calpestabile*	69,36	100%	69,36	69,36
c)	*Superficie pareti divisorie interne (non portanti)*	2,70	100%	2,70	2,70
c)	*Superficie non residenziale (terrazzo)*	18,49	25%	4,62	4,62
	Sommano A)	90,55		76,68	76,68
d)	*Superficie pareti portanti (max 10% di A)*	10,85	50%	82,10	82,10
	Totale	101,40		82,10	***82,10***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Locale deposito interrato Sub 11 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, formato da un unico grande ambiente, di circa **32,00 mq**.

L'immobile pignorato è composto da un unico ambiente e le condizioni di manutenzione dello stesso sono SCADENTI, non compatibili con l'uso a cui esso è destinato.

Il detto locale, posto a livello sotto-strada, è in stato di totale abbandono, vuoto è libero.

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

32,00 mq * 0,20 = 6,40 mq

Caratteristiche interne del bene pignorato (locale deposito interrato):

Locale deposito interrato Sub 12 piano S1:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano interrato della stabile, a livello sottostrada, e si compone di un locale deposito, non avente accesso autonomo, formato da quattro ambienti, di circa **65,00 mq**.

L'immobile pignorato è composto da un unico ambiente e le condizioni di manutenzione dello stesso sono SCADENTIi, non compatibili con l'uso a cui esso è destinato.

Il detto locale, posto a livello sotto-strada, è in stato di totale abbandono, vuoto è libero.

Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

65,00 mq * 0,20 = 13,00 mq

Area destinata a giardino interno allo stabile

Il bene immobile, di cui trattasi, sito al piano terra dell'immobile prende accesso da cancello interno su cortile comune e si compone di un'area pari a circa 250 mq, corrispondente alla metà del giardino retrostante allo stabile, posta sul lato destro per chi entra dal cortile.

Il sottoscritto precisa che, su tale area scoperta, in fase di sopralluogo, rinveniva la presenza di locale adibito a deposito di circa 20 mq, non avente legittimità urbanistica, in SCADENTI condizioni di manutenzione

Le condizioni generali dell'area scoperta (giardino) sono compatibili con la destinazione d'uso del bene.

Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico**-comparativo, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.
Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

Valore immobiliare: Vm = Pm x Sc

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato (Pm) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima (Sc).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonchè stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'***Allegato n. 19)***.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Tabella comparativa degli immobili attualmente in vendita nella zona oggetto di analisi (Dicembre 2023)

N	VENDITORE	INDIRIZZO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO	TIPOLOGIA EDILIZIA	EPOCA DI COSTR.	STATO DI MANUTENZIONE	METRATURA (mq)	VALORE (€)	PREZZO (€/mq)
1	IMMOBILIARE EK-106333839	VIA CARDINALE BARONIO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1987	Abitabile	90	165.000,00	1833,33 €/mq
2	IMMOBILIARE T3209	VIA CARDINALE FILOMARINO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1939	Da ristrutturare	120	108.000,00	900,00 €/mq
3	IMMOBILIARE T2139	VIA PAOLO GIOVIO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1967	Abitabile	67	80.000,00	1343,28 €/mq
4	SAS 60779391	VIA CARDINALE BARONIO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1939	Ottimo	60	94.000,00	1566,67 €/mq
5	SAS 60774923	VIA S'ANDREA AVELLINO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1967	Abitabile	39	55.000,00	1410,26 €/mq
6	IMMOBILIARE 107476171	VIA S'ANDREA AVELLINO	SUBURBANA	RESIDENZIALE	1970	Ottimo	63	90.000,00	1428,57 €/mq
PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA									***1413,68 €/mq***

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a ***1.413,68 €/mq.***

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2021, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio** ***(Allegato n. 20)***

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	PERIFERICA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI		***1650,00 €/mq***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

e dal **Borsino Immobiliare** ***(Allegato n. 21)***

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	PERIFERICA	RESIDENZA	ABITAZIONI CIVILI		***1574,00 €/mq***

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di ***1.545,89 €/mq***.

Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale,** riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (*Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012*).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		SEMICENTRALE	1,10
		PERIFERICA	**0,90**
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		MEDIO	**1,00**
		DEGRADATO	0,80
K 3	INQUINAMENTO	ASSENTE	1,20
		MEDIO	**1,00**
		ALTO	0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 4	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,10
		OCCUPATO DI FATTO	**0,90**
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 5	TAGLIO SUP. COMMERCIALE	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	**1,00**

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 6	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		3	0,90
		4 ED OLTRE	**0,85**
K 7	ESTETICA	BUONA	1,10
		MEDIA	**1,00**
		PESSIMA	0,90
K 8	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		TRA 20 E 50 ANNI	1,00
		OLTRE 50 ANNI	**0,90**
K 9	MANUTENZIONE	BUONO	1,05
		DISCRETO	**1,00**
		SUFFICIENTE	0,95
		MEDIOCRE	0,90
		SCARSO	0,80
K 10	PARCHEGGI	BUONO	1,05
		MEDIO	**1,00**
		PESSIMO	0,95
K 11	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		MEDIO	**1,05**
		SCARSO	0,90
K 12	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)	**0,90**

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 13	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	**1,00**
		ECONOMICO	0,90
K 14	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	**1,05**
		POCO LUMINOSO	0,95

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

K 15	MANUTENZIONE	**OTTIMA**	**1,15**
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 16	PIANO	**ATTICO**	**1,05**
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 17	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	**0,90**
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 18	IMPIANTI	FUNZIONANTI – CON CERTIFICAZIONE	1,30
		FUNZIONANTI – SENZA CERTIFICAZIONE	**0,95**
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 19	RISCALDAMENTO	**AUTONOMO**	**1,10**
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 20	SUP. NON RESIDENZIALI	**PRESENTI**	**1,10**
		ASSENTI	0,90
K 21	FUNZIONALITA'	**BUONA**	**1,10**
		MEDIA	1,00
		SCADENTE	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di attenere un coefficiente unico:

K1x K2x K3x K4x K5x K6x K7x K8x K9x K10x K11x K12x K13x K14x K15x K16x K17x K18x K19x K20x K21
=
KG pari a 0,8534

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.545,89 x 0,8534 = **1.319,26** €/mq circa

Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

Appartamento in oggetto: Valore bene = S.c. * V.u. = 82,00 mq * 1.319,26 €/mq = **€ 108.179,32**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi*.

1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRETTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula V = Bf /r
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula Bf = Rlt – spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni: $r = rm + \Sigma A - \Sigma D$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 4,0%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,15%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : 0,00%
Disponibilità di spazi a parcheggio: 0,00%
Qualità ambiente esterno: - 0,05%

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE
Panoramicità: - 0.05%
Quota rispetto al piano stradale : + 0,05%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,10%
Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%
Grado di finiture interne: - 0,10%
Età dell'immobile: + 0.20%

Valore finale del saggio di capitalizzazione

r = 4 + 0,15 – 0,00 + 0,00 - 0,05 - 0,05 + 0,05 - 0,10 – 0,05 - 0,10 + 0,20 = 4,05 %

DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Napoli, vedi ***Allegato n. 20)*** al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, è pari a circa ***€ 450,00 mensili.***

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 450,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 450,00 al mese x 12 = € 5.400,00 (Rtl)
Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = 5.400,00 – 20% = € 4.320,00
(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 4.320,00 /0,0405 = **€ 106.666,67 (diconsi euro centoseimilaseicentosessantasei/67)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 108.179,32**

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 106.666,67**

½ (€ 108.179,32 + € 106.666,67)

€ 107.422,30 (euro centosettemilaquattrocentoventidue/30)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

1 Costi di regolarizzazione urbanistica, pari a **€ 27.630,00** come precedentemente quantizzati.

2 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a € **€ 500,00**

3 oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.500,00.**

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: ***€ 30.630,00***

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

€ 107.422,30 - *€ 30.630,00* = € 76.792,30

€ 76.792,30

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 72.952,68

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il valore della piena proprietà del bene oggetto della procedura, corrisponda al seguente valore:

VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 73.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Nel caso di specie bisogna calcolare il valore della nuda proprietà del detto bene:

Gli indicatori da tenere in considerazione, in tal caso, sono:

- il **valore della piena proprietà**;
- l'**età dell'usufruttuario** in anni compiuti.

In base all'età dell'usufruttuario il **valore della proprietà sarà diviso in percentuale tra usufrutto e nuda proprietà**.

Il **diritto di usufrutto** sarà costituito fino al **momento della morte dell'usufruttuario**.

L'acquirente della nuda proprietà di un immobile sosterrà un **costo di acquisto pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto**. L'acquirente **non potrà godere del bene** fino al momento in cui **sarà presente il diritto di usufrutto.**

La **norma di riferimento** per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020

In base all'età dell'usufruttuario la ripartizione percentuale sarà la seguente:

- da **0-20 anni** 95% usufrutto e 5% nuda proprietà;
- da **21-30 anni** 90% usufrutto e 10% nuda proprietà;
- da **31-40 anni** 85% usufrutto e 15% nuda proprietà;
- da **41-45 anni** 80% usufrutto e 20% nuda proprietà;
- da **46-50 anni** 75% usufrutto e 25% nuda proprietà;
- da **51-53 anni** 70% usufrutto e 30% nuda proprietà;
- da **54-56 anni** 65% usufrutto e 35% nuda proprietà;
- da **57-60 anni** 60% usufrutto e 40% nuda proprietà;
- da **61-63 anni** 55% usufrutto e 45% nuda proprietà;
- da **64-66 anni** 50% usufrutto e 50% nuda proprietà;
- da **67-69 anni** 45% usufrutto e 55% nuda proprietà;
- da **70-72 anni** 40% usufrutto e 60% nuda proprietà;
- da **73-75 anni** 35% usufrutto e 65% nuda proprietà;
- da **76-78 anni** 30% usufrutto e 70% nuda proprietà;
- da **79-82 anni** 25% usufrutto e 75% nuda proprietà;
- da **83-86 anni** 20% usufrutto e 80% nuda proprietà;
- da **87-92 anni** 15% usufrutto e 85% nuda proprietà;
- da **93-99 anni** 10% usufrutto e 90% nuda proprietà;
- **oltre i 100 anni** non è previsto.

Quindi, al diminuire dell'età dell'usufruttuario corrisponde un aumento dello sconto sul prezzo per ottenere la nuda proprietà dell'immobile.

Questo perché, **fino all'ultimo giorno di vita dell'usufruttuario, non sarà possibile per il nudo proprietario godere dell'immobile acquistato.**

Nel caso di specie, il titolare del diritto di usufrutto è la sig.ra. ..... nata a ..... il ..... C.F. ....., **per cui il valore della nuda proprietà del detto bene corrisponde al 75% del valore del bene.**

€ 73.000,00 x 0,75% = € 54.750,00

Valore della nuda proprietà del bene sub 13:

€ 54.750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Il sottoscritto specifica che per la conformazione dell'abitazione di cui al sub 13, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, il bene in oggetto non è inscindibile e che la **separazione in natura della quota pignorata non è possibile.**

Il sottoscritto specifica, altres', che per la conformazione dei locali deposito di cui al sub 11 e sub 12, per lo stato dei luoghi rilevato e per tutto quanto sopra descritto, i detti beni in oggetto sono inscindibili e che la **separazione in natura della quota pignorata non è possibile.**

Il sottoscritto specifica, altresì, che l'area adibita a giardino non è divisibile per la reale conformazione della stessa, allo stato attuale.

Il sottoscritto provvede, quindi, a determinare il valore delle quote corrispondenti ai diritti pignorati.

omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

3) Area scoperta, corrispondente al 50% dell'area adibita a giardino, posta sulla destra entrando, avente accesso da cortile comune, interno allo stabile

L'immobile sito al piano terra della stabile, è composto di un giardino, di circa **250,00 mq**.

Il detto locale, posto a livello strada è in normali condizioni di manutenzione.

Nel caso di specie la superficie commerciale vendibile è, quindi, così determinata:

250,00 mq * 0,10 = 25,00 mq

Valore bene = S.c. * V.u. = 25,00 mq * 1.319,26 €/mq = **€ 32.981,50**

Considerata, lo stato dei luoghi, i costi occorrenti per il ripristino e l'abbattimento di volumi privi di legittimità, insistenti sul bene, l'ubicazione e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 25% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore di mercato del detto bene:

€ 24.736,12

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il valore della piena proprietà del bene oggetto della procedura, corrisponda al seguente valore:

VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 25.000,00

Nel caso di specie bisogna calcolare il valore della nuda proprietà del detto bene:

Il valore corrispondente alla quota di nuda proprietà del bene, in base a quanto già specificato in precedenza è così desumibile:

€ 25.000,00 x 0,75% = € 18.750,00

Valore della nuda proprietà del bene Fg 23 Plla 658:

€ 18.750,00

Valore corrispondente alla quota pignorata di 1/2 della nuda proprietà:

€ 18.750,00 /2 = € 9.375,00

€ 9.375,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

***LOTTO UNICO: valore a base d'asta* = € 67.753,12**

Valore della nuda proprietà per 1/1 del bene di cui al sub 13:

€ 54.750,00

Omissis

Valore della nuda proprietà per 1/2 indiviso del bene di cui al Fg 23 plla 658:

€ 9.375,00

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del certificato di estratto di matrimonio dei soggetti pignorati, raccolto all' ***Allegato n. 26)***

BIBLIOGRAFIA:

- ***Come si stima il valore degli immobili***, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- ***Guida alla stima delle abitazioni***, di A Prestinenza Puglisi e L. Prestinenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- ***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani***, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

II) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in ...alla .....ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n.....ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 20.02.2024.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

L'esperto stimatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959

ALLEGATI:

1) Certificazione notarile;
2) Ispezioni ipotecarie;
3) Verbale di sopralluogo;
4) Titolo di provenienza debitore esecutato;
5) Titolo di provenienza Dante causa
6) Stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona con individuazione dello stabile;
7) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
8) Estratto di Mappa - Vax catastale;
9) Visure catastali storiche
10) Planimetrie catastali originarie;
11) Elaborato grafico attuale;
12) Elaborato grafico con evidenziazione difformità;
13) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
14) Istanza di condono;
15) Stralcio PRG Comune di Napoli;
16) PRG – tavola vincoli geomorfologici;
17) PRG – tavola vincoli paesaggistici;
18) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
19) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
20) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
21) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
22) Certificato di stato di famiglia debitore;
23) Certificato di residenza occupante;
24) Certificato di stato di famiglia occupante;
25) Certificato di matrimonio;
26) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALTERIO COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9481e98858a20b593b814c82e73c959